

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

WALL & BUILDING
CORPORATION

Apelado

v.

MUNICIPIO AUTÓNOMO DE
SAN JUAN

Apelante

KLAN201901008

APELACION
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de San Juan

Civil Núm.:
K AC 2015-0586

Incumplimiento de
Contrato; Daños
Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Rivera Torres.

Cintrón Cintrón, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de noviembre de 2019.

El Municipio Autónomo de San Juan (Municipio de San Juan) compareció ante este Tribunal de Apelaciones en aras de que revisemos y revoquemos la *Sentencia Parcial* que el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de San Juan, emitió el 23 de mayo de 2019. Por virtud del dictamen apelado, el foro *a quo* declaró ha lugar la *Moción de Sentencia Sumaria* que presentó la parte demandante, por lo que ordenó al aquí compareciente devolverle de forma inmediata a Wall & Building Corporation (W&B) la suma de \$1,073,600.00 más los *intereses correspondientes*.

Transcurrido en exceso del término fijado por la Regla 22 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones¹, sin que W&B presentara su alegato en oposición, damos por sometida la causa de epígrafe y procedemos a disponer en los méritos.

¹ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 22.

I

Por no existir controversias de hechos medulares, adoptamos y, consecuentemente, hacemos formar parte de nuestra decisión el trasfondo procesal y determinaciones de hechos que el TPI plasmó en su *Sentencia Parcial*.² Veamos:

Como hemos indicado, el caso de epígrafe inició el 24 de junio de 2015, cuando W&B presentó una demanda sobre incumplimiento de contrato y daños y perjuicios contra el Municipio y la Alcaldesa. En síntesis, W&B alegó que, tras un proceso de cualificación y selección de propuestas organizado y convocado por el Municipio, este le adjudicó un contrato para el diseño, construcción, financiamiento, operación y mantenimiento de una edificación que eventualmente sería arrendada para ser utilizada como Nuevo Centro de Gobierno Municipal de Río Piedras (en lo sucesivo, NCM). También alegó que, cuando la Alcaldesa asumió la dirección del Municipio en el año 2013, se solicitó un periodo para evaluar el proyecto, pero que, posteriormente, el Municipio requirió unilateralmente cambios sustanciales que alteraban lo acordado por las partes y que descarrilaron el proyecto. Consecuentemente, W&B reclamó la resolución del contrato por incumplimiento del Municipio con este, la devolución de las prestaciones y los daños que ello le ocasionó.

El 24 de agosto de 2015, tanto el Municipio como la Alcaldesa contestaron la demanda, aceptando muchas de las alegaciones y negando otras. Entre otras defensas, los demandados alegaron la nulidad del contrato con W&B. Se rechazó, además, la procedencia de los remedios solicitados.

Así las cosas, el 13 de abril de 2016 emitimos Sentencia Parcial mediante la cual desestimamos la demanda contra la Alcaldesa. Dicha Sentencia Parcial fue confirmada por el Tribunal de Apelaciones y advino firme tras el Tribunal Supremo rechazar un recurso de revisión que instara la parte demandante.

La Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial que nos ocupa fue presentada el 8 de marzo de 2017 por W&B. En esencia, sostuvo la parte demandante que el contrato, firmado por las partes el 30 de junio de 2012 y registrado en la Oficina del Contralor, incluía, entre otras obligaciones, el arrendamiento por parte de W&B de varios predios municipales donde se establecería el NCM. Mediante este arrendamiento, el Municipio se obligó a entregar a W&B los referidos predios y a mantenerle en el goce pacífico del uso de estos por el término acordado. A través de la Ordenanza Núm. 36, Serio 2011-2012, aprobada el 28 de junio de 2012, el Municipio autorizó dicho arrendamiento a W&B, así como los cánones de arrendamiento a ser pagados por W&B. El contrato otorgaba al Municipio la opción de requerir a

² El TPI en su Sentencia Parcial expresó lo siguiente: *[a]l analizar la Oposición nos percatamos que el Municipio admitió 18 de los 19 hechos incontrovertidos expuestos en la Solicitud de Sentencia Parcial instada por W&B. Por lo tanto, no existen hechos sustanciales en controversia...*

W&B el pago por adelantado del canon de arrendamiento por el uso de los predios durante el término acordado por una cantidad ajustada de \$1,073,600.00. Tras el Municipio ejercer esta opción, W&B le pagó la cantidad de \$1,073,600.00. En atención a estos hechos, W&B solicitó que se dictara Sentencia Parcial para que el Municipio devuelva inmediatamente la cantidad de \$1,073,600.00 pagada por adelantado en virtud del contrato.

El 10 de abril de 2017, el MSJ presentó la Oposición con la cual acumuló una solicitud de sentencia sumaria. En su moción dispositiva, el Municipio pidió la desestimación de la demanda alegando la nulidad del contrato. Ahora bien, en cuanto a la moción dispositiva parcial que aquí nos concierne, el Municipio admitió sustancialmente todos los hechos materiales que W&B incluyó en su Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y, contrario a lo que requiere la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, no presentó evidencia alguna en contradicción a lo expuesto en la solicitud de la parte demandante.

En atención a las alegaciones, admisiones de las partes y la evidencia recibida, este Tribunal determina que los siguientes hechos no están en controversia:

- 1. La Ordenanza Núm. 36, Serie 2011-2012, aprobada el 28 de junio de 2012, autoriza el arrendamiento de varios inmuebles o solares municipales allí descritos a W&B para el diseño, construcción, financiamiento, operación y mantenimiento del NCM que ubicaría en el Distrito Especial de la Plaza de la Convalecencia en Río Piedras.*
- 2. Entre otras disposiciones, la Ordenanza Núm. 36 establece los cánones de arrendamiento y las opciones que tenía el Municipio para percibir estos cánones por parte de W&B.*
- 3. Específicamente, la Sección 3ra de la Ordenanza Núm. 36 atiende el particular sobre los cánones de arrendamiento al establecer que el Municipio tenía varias opciones para recibir los cánones de arrendamiento, incluyendo un pago adelantado o pagos anuales.*
- 4. El Municipio tenía como una opción de pago el requerir de W&B un pago por adelantado de \$1,073,600.00 por concepto de los 30 años de arrendamiento y los 33 meses de la proyectada fase de construcción.*
- 5. A su vez, la Sección 7ma de la Ordenanza Núm. 36 establece que el arrendamiento allí autorizado estaría sujeto al otorgamiento de un "Acuerdo Final o Contrato" entre el Alcalde, o el funcionario que este delegara, y W&B.*
- 6. El 30 de junio de 2012, W&B y el Municipio suscribieron y otorgaron el Contrato, el cual fue registrado en la Oficina del Contralor.*
- 7. En el referido Contrato, se plasma idéntica disposición a la incluida en la Sección 3ra de la Ordenanza Núm. 36 sobre la forma y manera en que se podría efectuar el pago por concepto de arrendamiento de los inmuebles allí descritos, y sobre las opciones que podría ejercer el Municipio para recibir el pago de dichos cánones.*

Únicamente se añadió un inciso a los efectos de que cuando se requiera por justa causa prorrogar el término de duración de los 33 meses para terminar las fases de diseño y construcción W&B pagaría el canon de arrendamiento establecido para ello.

8. Adicionalmente, el Contrato requería que el Municipio notificaría a W&B la opción de pago a ser ejercida con no menos de treinta días de antelación al otorgamiento de la Escritura Pública.

9. El 28 de agosto de 2012, el Municipio notificó formalmente y solicitó a W&B el pago por adelantado de los cánones de arrendamiento por un total de \$1,073,600.00, según establecido en las cláusulas 2.16 y 2.17 del Contrato.

10. W&B cumplió con los requisitos de fianzas y seguros, y emitió el cheque número 001470 con fecha del 17 de octubre de 2012 por la cantidad de \$1,073,600.00 por concepto de arrendamiento de los inmuebles y solares durante un término de 33 meses correspondientes a la fase de diseño y construcción del NCM y construcción del NVM y el término de 30 años correspondientes a la fase de uso de dicha edificación, e hizo entrega del cheque al Municipio.

11. El referido cheque número 001470 fue depositado en la cuenta número 030-094909 del Municipio.

12. Tanto el Municipio como la Alcaldesa admitieron el pago adelantado de los cánones de arrendamiento realizado por W&B el 22 de octubre de 2012 por la cantidad de un millón setenta y tres mil seiscientos dólares (\$1,073,600.00).

13. Los demandados, el Municipio y la Alcaldesa, admitieron en sus respectivas contestaciones a la demanda, que el pago de los \$1,073,600.00 fue hecho por concepto de pago adelantado de arrendamiento y derecho de superficie.

14. Luego del comienzo de las labores de remoción de asbesto y plomo en el proyecto, la construcción de una verja, y la demolición de varias estructuras, en enero de 2013 W&B conoció informalmente sobre las intenciones de la nueva administración entrante de la Alcaldesa de paralizar el proyecto. Por ello, en deferencia al cambio de gobierno, W&B accedió a una suspensión temporera de la obra sujeto a la programación de los términos establecidos en el Contrato y la Escritura por un término igual al tiempo paralizado. Esta condición fue aceptada por el Municipio mediante misiva cursada el 4 de enero de 2013.

15. La obra estuvo paralizada durante casi todo el año 2013 y principios del 2014, periodo dentro del cual el Municipio y W&B sostuvieron numerosas comunicaciones y reuniones donde el Municipio solicitó múltiples cambios al proyecto, incluyendo, pero sin limitarse a cambios de localización y de tamaño.

16. W&B instó la presente demanda contra el Municipio solicitando la resolución del contrato, la

devolución de las prestaciones y el resarcimiento de daños.

17. Al presente, el Municipio no ha devuelto a W&B la cantidad de un millón setenta y tres mil seiscientos dólares (\$1,073,600.00) pagada por concepto de canon de arrendamiento de los inmuebles y solares durante la fase de diseño y construcción del NCM.

Ante los hechos incontrovertidos, el TPI dictó sentencia parcial y, mediante ella, ordenó al Municipio de San Juan devolverle a W&B la suma de \$1,073,600.00 más los intereses correspondientes. Su razón de decidir estribó en el hecho cierto y admitido del pago de \$1,073,600.00 por parte de W&B al Municipio de San Juan por concepto de cánones de arrendamiento adelantados. Por lo tanto, entendió el magistrado que, dada la prestación satisfecha, procedía su devolución, independientemente de que aún reste por disponer si el contrato se resolverá o será declarado nulo.

No conteste, el Municipio de San Juan, infructuosamente, solicitó reconsideración. Ante la denegatoria, el ayuntamiento compareció oportunamente ante nosotros en recurso de apelación.

En él planteó la comisión del siguiente error:

Erró el TPI al conceder el pago de intereses al recurrido en la Sentencia Parcial a pesar de no haberse reclamado específicamente en la demanda la devolución del dinero del derecho de superficie o pago por el arrendamiento y ser un remedio que procede luego de que se decrete la nulidad del contrato según proceda, lo cual es la cuestión final del caso (la cual se encuentra sub-judice); tampoco reclamó intereses.

II

Es norma claramente sentada en nuestro ordenamiento jurídico que las decisiones judiciales se encuentran cobijadas por una presunción de legalidad y corrección. (Véase *Vargas v. González*, 149 DPR 859, 866 (1999); *Torres Rosario y Alcaide*, 133 DPR 707, 721 (1993); *Pueblo v. Prieto Maysonet*, 103 DPR 102, 107 (1974)). Por lo tanto, le corresponde a la parte que la impugne presentar evidencia que rebata tal presunción. De lo contrario, los

foros apelativos vendremos llamados a conferirle deferencia y, por ende, prevalecerá la decisión inalterada.

Luego de examinar el alegato del Municipio de San Juan y la norma de derecho que dispone de la controversia de autos, no podemos más que concluir que este no satisfizo su carga probatoria, por lo que nos vemos impedidos de cambiar el parecer del foro *a quo*. Esto se debe a que el argumento central utilizado por el Municipio de San Juan para sustentar su señalamiento de error, es decir, la falta de autoridad del TPI para imponer intereses que no hayan sido reclamados por la parte demandante es claramente contrario a nuestro ordenamiento.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha decidido expresamente que el magistrado posee la capacidad para imponer el pago de intereses a la parte perdidosa a pesar de que estos no hayan sido requeridos por el demandante o parte agraciada. *Municipio de Mayagüez v. Rivera*, 113 DPR 467, 469 y 470 (1982); *Fuentes v. Hull Dobbs Co.*, 88 DPR 562, 571 (1963). Consecuentemente, procedió correctamente el TPI al imponerle al Municipio de San Juan el pago de los intereses correspondientes.

III

Por las consideraciones que preceden, confirmamos la *Sentencia Parcial* aquí apelada.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones